

家賃の改定について

皆様にお住まいいただいております住宅の家賃は、独立行政法人都市再生機構法におきまして、近傍同種の住宅の家賃を基準として決定する、いわゆる市場家賃を基本とすることとされております。

継続家賃の改定等につきましては、居住者の代表を含む学識経験者等で構成される諮問機関においてとりまとめられた「継続家賃改定ルール」に従って、家賃の改定等を実施することとなります。

「継続家賃改定ルール」

1 家賃再評価手法

(1) 継続家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額を上回らないよう不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価手法により、客観的・合理的に定めることとし、その再評価手法は、立地条件等の応益性を適切に反映させることと居住の安定に配慮する観点から、差額配分法を基本とし、消費者物価指数における家賃指数を変動率として用いるスライド法を併用することとする。

(2) 算定方法

差額配分割合は2分の1とし、差額配分法とスライド法の併用割合は2:1とする。

なお、スライド法による再評価額が差額配分法による再評価額を上回る場合は、スライド法は併用しないこととする。

【継続家賃の改定後家賃の算定式】

・ 差額配分家賃(X): 改定前家賃 + (近傍同種家賃 - 改定前家賃) × 1/2

・ スライド家賃(Y): 改定前家賃 × 変動率

* 変動率は家賃指数とする。

(A) X > Yの場合

$$\text{改定後家賃} = X \times 2/3 + Y \times 1/3$$

(B) X ≤ Yの場合

$$\text{改定後家賃} = X$$

2 激変緩和措置

(1) 継続家賃の再評価手法は、差額配分割合を2分の1とし、スライド法を併用することとしたこと、また、スライド法の変動率に家賃指数を採用することとしたことにより、継続居住者の居住の安定には十分な配慮が図られているところである。

(2) しかしながら、特に立地条件のよい一部の都心地域の住宅については、その引上額がある程度高くなるものも見込まれることなどから、引上額が6,000円を超える住宅については、現契約家賃と近傍同種家賃との差額が15千円を超える部分について次のとおり調整し、差額配分家賃を減額する方法により、改定後家賃の激変緩和を行うこととする。ただし、激変緩和後の引上額の下限は6,000円とする。

【引上額が6千円を超える場合の差額配分家賃の算定式】

差額配分家賃(X)

$$= \text{改定前家賃} + \text{差額} \times 1/2 - \text{減額分}$$

* 差額 = 近傍同種家賃 - 改定前家賃

* 減額分 = 差額(15千円超の部分) × 1/3

(注) 改定後家賃 = 差額配分家賃(X) × 2/3 + スライド家賃(Y) × 1/3

3 低所得高齢者世帯等に対する特別措置

低所得高齢者世帯等の居住の安定に配慮する観点から、国の財政支援を受けて、一定の要件に該当する世帯を対象に、家賃改定に伴う家賃上昇を抑制するために特別措置を講ずることとする。

(1) 世帯要件

平成11年10月1日以前から継続して居住している収入分位25%以下の低所得世帯(収入が公営住宅法施行令第6条第3項第3号以下の数値の世帯)で、次に定める世帯

ア 高齢者世帯

主たる生計維持者の年齢が65歳以上(ただし、平成11年10月1日において55歳以上の者に限る)である世帯

イ 次のいずれかに該当する世帯(ただし、平成11年10月1日以降継続して該当する世帯に限る)

(ア)母子世帯

主たる生計維持者が配偶者のいない女子で現に 20 歳未満の子を扶養している世帯

(イ)心身障害者世帯

- ・ 身体障害の程度が 1 級から 4 級である者を含む世帯等
- ・ 精神障害の程度が 1 級又は 2 級程度である者を含む世帯
- ・ 上記精神障害の程度に相当する知的障害である者を含む世帯

生活保護世帯(ただし、平成 11 年 10 月 1 日以降継続して該当する世帯に限る)

(2)措置の内容

改定後家賃を近傍同種の住宅の家賃と公営並家賃(公営住宅法施行令第 2 条に準じて算定される額)の中間水準家賃まで減額(改定前家賃を下限)する。

(3)措置期間

平成 11 年 10 月 1 日以後の最初の改定から退去までの間とし、毎年度資格確認の上当該特別措置を適用することとする。

【中間水準家賃の算定式】

$$\text{中間水準家賃} = \text{公営並家賃} + (\text{近傍同種家賃} - \text{公営並家賃}) \times 1/2$$

* 公営並家賃 = 公営住宅家賃算定基礎額(収入分位 20 ~ 25%)

$$\times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数}$$

- ・ 公営住宅家賃算定基礎額(収入分位 20 ~ 25%) 61,400 円
- ・ 市町村立地係数(市区町村毎に規定されたものを適用) 0.70 ~ 1.60
- ・ 規模係数(個別住宅毎に算定) 床面積 \div 70 m²
- ・ 経過年数係数(地域毎に規定されたものを適用)

既成市街地 = 東京特別区及び武蔵野市他 13 市 1 - 0.0044 \times 経過年数

一般地域 = 上記以外の地域 1 - 0.0114 \times 経過年数

4 改定周期等

(1) 継続家賃の改定周期は、継続居住者の居住の安定に配慮する必要があることから、3 年毎とする。

(2) 継続家賃の改定時期は、原則として年度当初である 4 月 1 日とする。ただし、年度途中において改定を実施した場合は、当該改定時期から 3 年以上を経過した最初の 4 月 1 日を次回改定時期とする。

5 改定対象住宅

継続家賃の改定対象住宅は、その改定周期を 3 年単位としたことから、改定時期において管理開始から 3 年以上を経過した住宅とする。ただし、傾斜家賃適用中の住宅は、傾斜終了後から 3 年以上を経過した住宅とする。

6 敷金の取扱い

敷金は、原則として家賃改定に伴い、改定後家賃の 3 か月相当額に変更することとする。

7 増収額の使途

継続家賃の改定に伴う増収額は、主として修繕費等維持管理経費に充てるとともに、低所得高齢者世帯等に対する特別措置、傾斜家賃の打ち切り等の家賃対策等に充当することとする。

(注)改定を実施する年度により、上記のほか、特例的な措置を講じる場合があります。